

MARINES SALETE FRIGO

**ESTUDO SOBRE A RELEVÂNCIA E A EFICIÊNCIA DA AUDITORIA EXTERNA
PARA OS PROPRIETÁRIOS DE FLAT, REALIZADA NUMA ADMINISTRADORA DE
HOTÉIS E CONDOMÍNIOS NA REGIÃO DE CURITIBA EM 2005.**

Monografia apresentada ao Departamento de
Contabilidade, do Setor De Ciências Sociais
Aplicadas, da Universidade Federal do Paraná,
como requisito para obtenção do título de MBA
em Auditoria Integral.

Orientador: Prof. Blênio César Severo
Peixe

**CURITIBA
2005**

AGRADECIMENTOS

**Ao Departamento de Contabilidade do Setor de Ciências Sociais Aplicadas da UFPR. Ao Professor Orientador, por sua colaboração e total apoio. Aos demais professores e servidores.
Muito obrigada.**

DEDICATÓRIA

AO MEU PAI (*IN MOMORIAN*) POR
SEMPRE ACREDITAR EM MIM. A MINHA
MÃE PELO INCENTIVO. AO MEU
NAMORADO PELO APOIO E
COMPREENSÃO.

RESUMO

FRIGO, Marínes Salete. ESTUDO SOBRE A RELEVÂNCIA E A EFICIÊNCIA DA AUDITORIA EXTERNA PARA OS PROPRIETÁRIOS DE FLAT, REALIZADA NUMA ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E CONDOMÍNIOS NA REGIÃO DE CURITIBA EM 2004. O objetivo geral foi descrever a relevância e eficiência da auditoria externa para os proprietários de flat, vista não somente como revisora de atos e fatos contábeis, mas também como ferramenta de fiscalização de possíveis erros intencionais ou fraudes. E também como ferramenta para emitir uma opinião mais ampla sobre negócios sociais. Validando através de um questionário personalizado para a administradora e para os investidores. Os objetivos específicos da pesquisa foram: apresentar os conceitos e objetivos de flat e “pool”, procedimentos administrativos de um flat, suas taxas e formas de rendimentos para os proprietários; descrever a metodologia da auditoria externa utilizada, procedimentos e providências específicas adequadas ao flat e sua eficiência; elaborar questionários de avaliação para os investidores, apurando suas expectativas quanto à administradora, seus rendimentos e a auditoria externa. Foram elaborados dois questionários, um para a administradora e um para os investidores. As perguntas foram objetivas por terem respostas um simples SIM ou NÃO. Os objetivos das perguntas elaboradas para a administradora foram avaliar as preocupações demonstradas pelos investidores quanto a administração. Os objetivos das perguntas elaboradas para os investidores foram de avaliar as expectativas dos investidores quanto a gestão do negócio os controles e avaliações e a auditoria. Através deste estudo de caso concluímos que os proprietários de flat demonstraram preocupação quanto ao cumprimento do contrato pela administradora, zelo pelo patrimônio e expansão dos negócios. Concluímos também que os investidores acham a auditoria contábil relevante. Mas a auditoria apenas como revisora de atos e fatos contábeis não atende a todas as expectativas dos investidores. Pois esperam que a auditoria seja também ferramenta para detectar erros e fraudes, pontos falhos e fatores de sucesso, não somente na contabilidade, mas na administração do flat em geral. Portanto para que a auditoria possa atender a todas as expectativas dos investidores deve ser adotada a prática da Auditoria Integral de Negócios, onde a opinião do Auditor Independente não deve ser tão somente da fidedignidade das demonstrações contábeis, mas também uma opinião mais ampla sobre negócios sociais.

Palavras Chave: RELEVÂNCIA E EFICIÊNCIA; AUDITORIA EXTERNA; FLAT; ADMINISTRADORA DE HOTÉIS; INVESTIDORES; AUDITORIA INTEGRAL DE NEGÓCIOS.

INDICE

	AGRADECIMENTOS	II
	DEDICATÓRIA	III
	RESUMO	IV
1.	INTRODUÇÃO	01
2.	REVISÃO DA LITERATURA	03
2.1.	PRINCIPIOS FUNDAMENTAIS DE CONTABILIDADE	03
2.1.1.	Princípios contábeis geralmente aceitos	04
2.2.	ÉTICA PROFISSIONAL	07
2.2.1.	Ética na contabilidade	07
2.3.	ASPECTOS RELACIONADOS A AUDITORIA	08
2.3.1	O termo auditor	09
2.3.2.	Evolução histórica da auditoria	09
2.3.3.	Evolução da auditoria no Brasil	11
2.3.4.	Métodos de auditoria	11
2.3.5.	Tipos de auditoria	12
2.4.	NORMAS DE AUDITORIA	13
2.4.1.	Normas relativas à pessoa do auditor	14
2.4.2.	Normas relativas à execução do trabalho	16
2.4.3.	Normas relativas ao parecer	17
2.5.	EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS TIPOS DE TRABALHOS REALIZADOS PELO AUDITOR INDEPENDENTE	21
2.6.	AUDITORIA INTEGRAL – UM NOVO CONCEITO	22
2.6.1.	Origem da auditoria integral	24
2.6.2.	Auditoria integral como é conhecida em outros países	24
2.6.3.	Profissionais da auditoria integral	24
2.6.4.	Técnicas e procedimentos de auditoria integral	24
2.6.5.	Metodologia da auditoria integral	25
2.6.6.	Princípios gerais de auditoria integral	25
2.6.7.	Normas gerais de auditoria integral	28
2.7.	ÁREAS DE APLICAÇÃO DA AUDITORIA INTEGRAL	30
2.7.1.	Auditoria integral – setor público	30
2.7.2.	Objetivos da auditoria integral no setor público	31
2.7.3.	Auditoria integral – setor privado	32
2.7.4.	Objetivos da auditoria integral no setor privado	32
3.	METODOLOGIA DA PESQUISA	34
4.	ESTUDO DE CASO	35
4.1.	DEFINIÇÕES DE FLAT E SEUS SERVIÇOS E VANTAGENS	35
4.1.1.	Serviços oferecidos pelos Flats	35
4.1.2.	Vantagens do flat em relação aos hotéis	36
4.1.3.	Mobiliário e equipamentos do flat	37
4.1.4.	Custo de montagem	37
4.2.	QUEM VENDE O FLAT	38
4.3.	INVESTIDORES DE FLAT	38
4.3.1.	Usuários de Flat	38
4.3.2.	Objetivo de investir em Flat	39
4.3.3.	Rentabilidade sobre o investimento	39

4.3.4.	Rateio das receitas do Pool repassadas para os investidores	39
4.4.	ADMINISTRAÇÃO DO FLAT	39
4.4.1.	Administração legal do Flat	40
4.4.2.	Método de operação da administradora	41
4.4.3.	Responsabilidade da administração	42
4.4.4.	Obrigações da administradora na administração do condomínio	42
4.4.5.	Obrigações da administradora na administração do pool	46
4.4.6.	Operacionalização do condomínio (taxas condominiais)	47
4.4.7.	Remuneração da administradora pela administração	48
4.4.8.	Prestação de contas da administradora aos investidores	48
4.5.	AUDITORIA REALIZADA ATUALMENTE NOS FLATS	49
4.5.1.	Objetivos da auditoria	49
4.5.2.	Metodologia da auditoria aplicada nos flats	49
4.6.	ANÁLISE DE DISCUÇÕES DOS RESULTADOS	49
4.6.1.	Rentabilidade sobre o investimento	50
4.6.2.	Rentabilidade do Flat	50
4.6.3.	Rentabilidade do Flat x Demanda da região	50
4.6.4.	Prestação de contas aos investidores	50
4.6.5.	Repasse dos rendimentos aos investidores	51
4.6.6.	Restrições na realização da auditoria	51
4.7.	ANÁLISES DAS DISCUÇÕES – CONTROLE E AVALIAÇÃO	51
4.7.1.	Relatórios apresentados	51
4.7.2.	Prestação de contas	51
4.8.	ANÁLISES DAS DISCUÇÕES - AUDITORIA	52
4.8.1.	Relevância da auditoria externa	52
4.8.2.	Relatórios da auditoria externa	52
4.8.3.	Auditoria como revisora de atos e fatos contábeis	53
4.8.4.	Auditoria como ferramenta para detectar erros e fraudes	53
4.8.5.	Auditoria como ferramenta para detectar pontos falhos e fatores de sucesso	53
4.8.6.	Auditoria como ferramenta para avaliar a participação da administradora no mercado	54
4.8.7.	Auditoria como ferramenta para analisar o desempenho da administradora	54
4.8.8.	Práticas de auditoria integra de negócios	55
4.9.	ANÁLISES DAS DISCUÇÕES – QUESTIONÁRIOS PARA ADMINISTRADORA	55
4.9.1.	Cumprimento do contrato para administradora	55
4.9.2.	Preocupação quanto o zelo pelo patrimônio	55
4.9.3.	Retorno sobre o investimento	55
4.9.4.	Expansão dos negócios	56
5.	CONCLUSÕES	57
6.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	59
7.	ANEXOS	61
	Anexo I – Questionário para avaliação	62

1. INTRODUÇÃO

A auditoria externa ou independente surgiu da necessidade de se expressar de modo independente sobre a adequação das demonstrações contábeis das empresas.

A auditoria externa consiste no exame das demonstrações financeiras feitas com o propósito de expressar uma opinião sobre a propriedade com que as mesmas apresentam, a situação patrimonial e financeira da empresa e o resultado das operações no período do exame. Sendo exercida por Contadores Independente ou equivalente (empresas de auditoria).

O nosso trabalho será baseado no estudo sobre a relevância e eficiência da auditoria externa para os proprietários de flat, realizada numa administradora de hotéis e condomínios na região de Curitiba em 2005.

O seguinte questionamento embasa a problemática da pesquisa:

Os pareceres e relatórios dos auditores externos, atendem as expectativas dos proprietários de Flat?

Não temos nenhuma dúvida de que instrumentos como o parecer ou relatórios de auditores externos (independentes) podem ajudar os proprietários quanto ao ponto em que a administradora está utilizando corretamente seus recursos para a produção de serviços e a fidedignidade das demonstrações contábeis. Mas a auditoria externa limitada ao exame do balanço e das demonstrações contábeis e financeiras não atende a todas as necessidades dos investidores. O enfoque de auditoria externa deve ser a de auditoria integral onde os exames não se limitam tão somente às demonstrações contábeis, mas a um enfoque econômico e social da empresa.

Nosso objetivo geral é descrever a relevância e eficiência da auditoria externa para os proprietários de flat, vista não somente como revisora de atos e fatos administrativos e/ou contábeis, mas também como ferramenta de fiscalização de possíveis erros intencionais ou fraudes. E também como ferramenta para emitir uma opinião mais ampla sobre negócios sociais.

Visto que o investidor em flat tem a auditoria externa como principal ferramenta para avaliar seus investimentos é necessário que se faça uma análise sobre a eficiência da mesma. Se está atendendo as expectativas dos investidores ou se serão necessárias mudanças.

São objetivos específicos da pesquisa:

- a) Apresentar conceitos e objetivos de flat e “pool”, procedimentos administrativos de um flat, suas taxas e formas de rendimentos para os proprietários.
- b) Descrever a metodologia da auditoria externa utilizada, procedimentos e providências específicas adequadas ao flat e sua eficiência;
- c) Elaborar questionários de avaliação para os investidores, apurando suas expectativas quanto à administradora, seus rendimentos e a auditoria externa.

2. REVISÃO DA LITERATURA

A contabilidade tem a finalidade de promover os meios informativos em forma de relatórios, mostrando as alterações , impactos e variações patrimoniais.

A metodologia contábil consiste na captação, classificação, cálculos das operações caracterizadas pela documentação interna ou externa, para que, por sua vez sejam registrados de forma permanente, segundo princípios contábeis e órgãos reguladores para uma melhor análise e interpretação das informações contidas nas demonstrações contábeis.

O registro das operações de forma permanente, permite a consulta e controle de informações, por qualquer motivo, dando transparência para fins legais, fiscais, de controle das ocorrências da organização.

O produto final desse sistema de informação e controles internos será as demonstrações contábeis e financeiras que se destinam aos administradores, aos investidores, acionistas, fornecedores, órgãos fiscalizadores e outros.

Em nossa revisão de literatura descrevemos: princípios de contabilidade, ética profissional, auditoria, normas de auditoria, evolução histórica dos tipos de trabalhos realizados pelo auditor independente, auditoria integral – um novo conceito, áreas de aplicação da auditoria integral.

2.1.PRÍNCIPIOS FUNDAMENTAIS DE CONTABILIDADE

Os princípios fundamentais de contabilidade orientam quanto à atuação dos contadores.

ATTIE (1998,p.89) afirma que “a contabilidade, como ciência social que estuda e pratica as funções de orientação, controle e registro de atos e fatos, dispõe

de seus princípios que, em verdade, têm por objetivo orientar de forma técnica a condução do exercício profissional em todos os aspectos que envolvam de forma direta ou indireta a doutrina contábil.”

Dentre os vários princípios contábeis geralmente aceitos na atualidade, ATTIE, destaca os seguintes:

- a) Princípio da entidade;
- b) Princípio da Continuidade;
- c) Princípio da Oportunidade;
- d) Princípio do Registro pelo valor original;
- e) Princípio da Atualização Monetária;
- f) Princípio da Competência;
- g) Princípio da Prudência;

2.1.1. Princípios contábeis geralmente aceitos

a) Princípio da entidade

O princípio da ENTIDADE reconhece o Patrimônio como objeto da Contabilidade e afirma a autonomia Patrimonial, a necessidade da diferenciação de um Patrimônio particular nos universos dos patrimônios existentes, independentemente de pertencer a uma pessoa, um conjunto de pessoas, uma sociedade ou instituição de qualquer natureza ou finalidade, com ou sem fins lucrativos. Por consequência nesta acepção, o patrimônio não se confunde com aqueles dos seus sócios ou proprietários, no caso de sociedade ou instituição.

b) Princípio da continuidade

A CONTINUIDADE ou não da entidade, bem como sua vida definida ou provável, devem ser consideradas quando da classificação e avaliação das mutações patrimoniais, quantitativas e qualitativas.

A continuidade influencia o valor econômico dos ativos e, em muitos casos, o valor ou o vencimento dos passivos, especialmente quando a extinção da entidade tem prazos determinados, previstos ou previsíveis.

A observância do princípio da continuidade é indispensável à correta aplicação do Princípio da Competência por efeito de se relacionar diretamente à quantificação dos componentes patrimoniais e à formação do resultado, e de se constituir dado importante para aferir a capacidade futura de geração de resultado.

c) Princípio da oportunidade

O princípio da Oportunidade refere-se, simultaneamente, à tempestividade e à integridade do registro do patrimônio e de suas mutações, de determinando que este seja feito de imediato e com a extensão correta, independentemente das causas que as originaram. Como resultado da observância do Princípio da Oportunidade:

Desde que tecnicamente estimável, o registro das variações patrimoniais deve ser feito mesmo na hipótese de somente existir razoável certeza de sua ocorrência.

O registro compreende os elementos quantitativos e qualitativos, contemplando os aspectos físicos e monetários.

O registro deve ensejar o reconhecimento universal das variações ocorridas no patrimônio da Entidade em um período de tempo determinado, base necessária para gerar informações úteis ao processo decisório da gestão.

d) Princípio do registro pelo valor original

Os componentes do patrimônio devem ser registrados pelos valores originais das transações com o mundo exterior, expressos a valor presente na moeda do País, que serão mantidos na avaliação as variações patrimoniais posteriores, inclusive quando configurarem agregações ou decomposições no interior da Entidade.

e) Princípio da atualização monetária

Os efeitos da alteração do poder aquisitivo da moeda nacional devem ser reconhecidos nos registros contábeis através do ajustamento da expressão formal dos valores dos componentes patrimoniais.

f) Princípio da competência

As receitas e as despesas devem ser incluídas na apuração do resultado do período em que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento.

g) Princípio da prudência

O princípio da prudência determina a adoção do menor valor para os componentes do ATIVO e do maior para os do PASSIVO, sempre que se

apresentarem alternativas igualmente válidas para a quantificação das mutações patrimoniais que alterem o Patrimônio Líquido.

2.2. ÉTICA PROFISSIONAL

Muitos autores definem ética profissional como sendo um conjunto de normas de conduta que deverão ser postas em prática no exercício de qualquer profissão. A ação reguladora da ética agindo no desempenho das profissões, fazendo com que o profissional respeite seu semelhante quando no exercício da sua profissão.

BRANDET (2002, p. 30) afirma “Ética pode ser definida como sendo um ramo da Filosofia que estuda o comportamento de uma pessoa ou um grupo delas. Dessa forma simplificada, pode-se dizer que ética tida com o que é moralmente certo ou errado”

Para Moreira, Ética Empresarial:

O único lucro moralmente aceito é aquele obtido com ética. O comportamento ético por parte da empresa é esperado e exigido pela sociedade. Ele é a única forma de obtenção de lucro sem respaldo da moral. Esta impõe que a empresa haja com ética em todos os relacionamentos, com clientes, fornecedores, competidores e seu mercado, empregados, governo e público em geral. (MOREIRA, 1999. p,31)

2.2.1. Ética na contabilidade

Para o contador não basta só a preparação técnica. É preciso encontrar uma finalidade social superior nos serviços que executa. O objetivo do código de ética para o contador é habilitar esse profissional a adotar uma atitude pessoal, de acordo com os princípios éticos conhecidos e aceitos pela sociedade.

Segundo BRANDT:

A ética na contabilidade, como em qualquer profissão, tem seus preceitos e um código de conduta próprio do exercício do profissional da contabilidade. O objetivo do código de ética para o contador é habilitar esse profissional a adotar uma atividade pessoal, de acordo com

os princípios éticos conhecidos e aceitos na sociedade. O profissional da área contábil sempre lidou, e nos dias de hoje muito mais, com um elemento precioso que é a informação, normalmente relativa à área financeira e de negócios pertencentes a terceiros, justificando assim, que o profissional diariamente coloca em jogo seus valores éticos, visto trabalhar em áreas onde há interesse de conflitos, empresa versus fisco, dirigentes versus sindicatos, etc. (BRANDT, 2002, p. 32)

2.3. ASPECTOS RELACIONADOS A AUDITORIA

A auditoria tem a finalidade de testar a eficiência e eficácia do controle patrimonial e atualmente também tem a função de dar uma opinião sobre negócios sociais.

Segundo ATTIE:

A auditoria das demonstrações financeiras visa às informações contidas nessas afirmações, assim é evidente que todos os itens, formas e métodos que as influenciam também estarão sendo examinados. O exame da auditoria engloba a verificação documental, os livros e registros com características controladoras, a obtenção de evidências de informações de caráter interno ou externo que se relacionam com o controle do patrimônio e a exatidão dos registros e as demonstrações deles decorrentes. A ênfase que se dá a cada situação depende de uma série de decorrências dos diferentes segmentos que compõe a organização. (ATTIE, 1998, P. 25)

Em decorrência da necessidade de verificação de processo, surge a auditoria.

Segundo PEREZ JUNIOR, (1998, p.13) "Atualmente, Auditoria pode ser definida como o levantamento, o estudo e a avaliação sistemática de transações, procedimentos, rotinas e demonstrações contábeis de uma entidade, com o objetivo de fornecer a seus usuários uma opinião imparcial e fundamentada em normas e princípios sobre sua adequação."

Segundo CREPALDI (2000, p.27) "De forma bastante simples, pode-se definir auditoria como o levantamento, estudo e avaliação sistemática das transações,

procedimentos, operações, rotinas e das demonstrações financeiras de uma entidade.”

A auditoria pode ser definida como um exame analítico e pericial de uma determinada área. Uma investigação profunda sobre o sistema de funcionamento dessa área.

Segundo IMONIANA (2001, p.19) “Auditoria significa: examinar, investigar, periciar, comparecer como ouvinte, dar suporte aos casos judiciais, ajustar ou balancear, contar, apontar os descasamentos entre ativo e passivos, apresentar balanços”.

2.3.1. O termo auditor

O termo auditor não é exclusividade dos ramos da contabilidade, a nomenclatura do auditor existe também em outras atividades, porém exercidas com objetos similares.

Segundo ATTIE (1998, p.27) “A origem do termo auditor em português, muito embora perfeitamente representado pela origem latina (aquele que houve, o ouvinte) na realidade provém da palavra inglesa *to audit* (examinar, ajustar, corrigir).”

Segundo PEREZ JUNIOR:

Auditor é o profissional que, possuindo competência legal como contador e conhecimentos em áreas correlatadas, como tributos, modernas técnicas empresariais e outras, aos conhecimentos de normas e procedimentos de auditoria, procurará obter elementos de satisfação que o levem a fundamentar e a emitir sua opinião sobre o objeto de estudo (Sistema de Controles Internos, Demonstrações Contábeis, etc). (PEREZ JUNIOR, 1998, p. 13 – 14)

2.3.2. Evolução histórica da auditoria

O surgimento da auditoria se deu pela necessidade por parte dos proprietários e investidores de confirmar a realidade econômica – financeira espelhada no patrimônio das empresas.

Segundo ATTIE:

A contabilidade foi à primeira disciplina desenvolvida para auxiliar e informar ao administrador, sendo ela a formadora de uma especialização denominada auditoria, destinada a ser usada como ferramenta de confirmação da própria contabilidade. Em essência, a causa da evolução da auditoria que é decorrente da evolução da contabilidade, foi a do desenvolvimento econômico dos países, síntese do crescimento das empresas e da expansão das atividades produtoras, gerando crescente complexidade na administração dos negócios e de práticas financeiras como uma força motriz para o desenvolvimento da economia de mercado. (ATTIE, 1998, p. 27)

Os serviços de auditoria vem sofrendo substanciais modificações nos seus conceitos básicos diante das novas exigências dos usuários, em especial dos investidores.

Segundo IMONIANA (2001. p. 31) “Existem evidências de que a atividade de auditoria foi praticada em épocas antigas. Fatos de que o Reis ordenavam que fossem mantidos dois registros simultâneos e independentes de suas riquezas, como evidência para corroborar a exatidão dos lançamentos e evitar desfalques, já mostra a antiguidade da profissão de Auditoria”

Quadro da Evolução do Objetivo da Auditoria e Técnicas segundo IMONIANA:

PERÍODO	OBJETIVOS	EXTENSÃO DOS EXAMES	IMPORTÂNCIA DADA AOS CONTROLES INTERNOS
Medieval a 1500	Detecção de Fraudes	Detalhados	Nenhuma importância
1501 a 1850	Detecção de Fraudes	Detalhados	Nenhuma importância
1850 a 1905	Detecção de Fraudes e erros contábeis	Detalhados	Nenhuma importância
1906 a 1933	Detecção de fraudes, erros contábeis e determinação da fidedignidade das demonstrações financeiras	Detalhados e base de testes	Alguma importância

1934 a 1940	Idem	Detalhados e base de testes	Aumento significativo das preocupações sobre controles internos
1941 a 1960	Determinação da fidedignidade das demonstrações financeiras	Execução à base de testes	Ênfase substancial em controles internos
1960 a 2000	Determinação da fidedignidade das demonstrações financeiras e da apresentação. Orientação sobre rumo da empresa	Execução à base de testes utilizando-se recursos de tecnologia de informação	Ênfase substancial e crescente inclusive sobre segurança de informações

2.3.3. Evolução da auditoria no Brasil

A evolução da auditoria no Brasil está relacionada com a instalação de empresas internacionais de auditoria independente, devido aos investimentos também internacionais aqui implantados que tiveram de ter suas demonstrações financeiras auditadas.

As principais influências que possibilitaram o desenvolvimento da auditoria no Brasil segundo ATTIE foram:

- a) filiais e subsidiárias de firmas estrangeiras;
- b) financiamento de empresas brasileiras através de entidades internacionais;
- c) crescimento das empresas brasileiras e necessidade de descentralização e diversificação de suas atividades econômicas;
- d) evolução do mercado de capitais;
- e) criação das normas de auditoria promulgadas pelo Banco Central do Brasil em 1972;
- f) criação da Comissão de Valores Mobiliários e da Lei das Sociedades Anônimas em 1976. (ATTIE, 1998,p.29)

2.3.4. Métodos de auditoria

Segundo CREPALDI, 2000, p. 30-31)

Os métodos aplicados pela técnica de auditoria são:

- retrospectção;

- análise.

a) Retrospecção

Pela retrospecção, como método no trabalho de auditoria, verificam-se os fatos passados já vividos, em fatos patrimoniais já sucedidos.

b) Análise

A análise, portanto, é o fator predominante, o que realmente caracteriza o método ou conduta de trabalho na técnica de auditoria.

Tecnicamente, o método orienta a execução do trabalho, dando-lhe, aproximadamente, as seguintes fases:

- a) levantamento de condições de rotina administrativa financeira e contábil;
- b) planejamento da auditoria;
- c) obtenção das provas;
- d) relatório de auditoria;
- e) certificados.

2.3.5. Tipos de auditoria

Segundo CREPALDI, 2000, p. 31-32

Baseado na definição conceitual de auditoria, pode-se classificá-la em dois tipos:

a) Auditoria de Demonstrações Financeiras

Pode-se definir a auditoria das demonstrações financeiras como o exame das mesmas, por um profissional independente, com a finalidade de emitir parecer técnico sobre sua finalidade.

b) Auditoria Operacional ou de Gestão

A auditoria operacional consiste de revisões metódicas de programas, organizações, atividades ou segmentos operacionais dos setores público e privado, com a finalidade de avaliar e comunicar-se os recursos e se estão sendo alcançados os objetivos operacionais.

Segundo PEREZ JUNIOR, 1998, p. 15

A auditoria pode ser classificada em três tipos:

a) Auditoria Independente ou Externa

Finalidade é emitir parecer sobre a adequação das Demonstrações Contábeis.

b) Auditoria Interna ou Operacional

Finalidade é promover melhoria nos controles operacionais e na gestão de recursos.

c) Auditoria Da Fazenda (Federal, Estadual, Municipal).

Finalidade é evitar a sonegação de tributos.

2.4. NORMAS DE AUDITORIA

As normas compreendem as regras básicas que norteiam a atuação dos profissionais da área de auditoria.

Segundo ATTIE:

As normas de auditoria diferem dos procedimentos de auditoria, uma vez que eles se relacionam com as ações a serem praticadas, conquanto as normas tratam das medidas de qualidade da execução destas ações e dos objetivos a serem alcançados através dos

procedimentos. As normas dizem respeito não apenas as qualidades profissionais do auditor, mas também a sua avaliação pessoal pelo exame efetuado e do relatório emitido. (ATTIE, 1998, p. 55)

As normas tem a finalidade de orientar os auditores quanto à forma de conduzir seus trabalhos. Para os auditores independentes também tem como função a finalidade de orientar quanto a forma e ao conteúdo da apresentação do parecer.

Segundo CREPALDI:

Por normas de auditoria são entendidas as regras estabelecidas pelo órgão reguladores da profissão contábil, em todos os países, com objetivo de regulamentar o exercício da função do auditor, estabelecendo orientação e diretrizes a serem seguidas por esses profissionais no exercício de suas funções. Elas estabelecem conceitos básicos sobre exigências em relação à pessoa do auditor, à execução de seu trabalho e ao parecer que deverá por ele ser emitido. (CREPALDI, 2000, p. 112-131)

As normas usuais de auditoria, reconhecidas e aprovadas pelos membros do Instituto de Auditores Independentes do Brasil (IAIB), hoje Instituto Brasileiro de Contadores (Ibracon), conforme Resolução CFC nº 700/91 de 24 de Abril de 1991 são:

- Normas relativas à pessoa do auditor;
- Normas relativas à execução do trabalho;
- Normas relativas ao parecer.

2.4.1. Normas relativas à pessoa do auditor

a) Treinamento e competência.

A auditoria deverá ser exercida por profissional legalmente habilitado, registrado no CRC na categoria contador.

b) Independência

O auditor deve expressar sua opinião baseada nos elementos objetivos do exame realizado , não se deixando influenciar por fatores estranhos a sua ponderação e interpretação dos elementos examinados, sejam por preconceitos, fatores materiais ou afetivos que pressuponham perda de sua independência.

c) Zelo profissional

Essa norma geral estabelece que o auditor deve executar o exame com o devido cuidado profissional, o qual impõe a cada uma das pessoas que participa de uma organização de auditoria independente a responsabilidade de observar as normas relativas à execução do trabalho, bem como as normas relativas ao parecer. Esse cuidado é efetivado mediante a revisão crítica em cada nível de supervisão do trabalho executado e do critério empregado por aqueles que participam do exame.

c) Honorários

O auditor deve estabelecer seus honorários mediante avaliação dos serviços, considerando os seguintes fatores:

- c.1) A relevância, o vulto, a complexidade dos serviços a executar;
- c.2) O tempo para a realização do trabalho;
- c.3) A peculiaridade de tratar-se de cliente eventual, habitual ou permanente;
- c.4) A qualificação profissional do pessoal técnico que irá participar dos exames;
- c.5) O lugar em que os serviços serão prestados;
- c.6) As tabelas de honorários mínimos fixados pelas entidades de classes.

d) Guarda de Documentação

O auditor deve conservar em boa guarda, pelo prazo de três anos a partir da data de emissão de seu parecer, toda a documentação, correspondência, papéis de trabalho, relatórios e pareceres relacionados com os serviços realizados.

f) Sigilo

O auditor deve respeitar e assegurar o sigilo relativamente às informações obtidas durante seu trabalho, não as divulgando, sobre qualquer circunstâncias, para terceiros sem autorização expressa da entidade auditada, salvo quando houver obrigação legal de fazê-lo.

2.4.2. Normas relativas à execução do trabalho

a) Planejamento e supervisão

O auditor deve planejar seu trabalho consoante as Normas Brasileiras de Contabilidade e de acordo com os prazos e demais compromissos contratualmente assumidos com a entidade. O planejamento pressupõe adequado nível de conhecimento sobre os ramos de atividade de negócios e práticas operacionais.

b) Relevância

Os exames de auditoria devem ser planejados e executados na expectativa de que os eventos relevantes relacionados com as demonstrações contábeis sejam identificados.

a) Risco de Auditoria

Risco de auditoria é a possibilidade de o auditor vir a emitir uma opinião isoladamente inadequada sobre as demonstrações contábeis significativamente incorretas.

b) Supervisão e controle de qualidade

Na supervisão dos trabalhos da equipe técnica, o auditor deve executar as seguintes funções, durante a execução da auditoria:

- Avaliar o cumprimento do planejamento e do programa de trabalho;
- Avaliar se as tarefas distribuídas à equipe técnica estão sendo cumpridas no grau de competência exigido.

c) Avaliação do sistema contábil e controle interno

O auditor deve efetuar o levantamento do sistema contábil e do controle interno para avaliar o grau de segurança por eles proporcionado e, com base nesses elementos, estabelecer a natureza, a extensão e a profundidade dos procedimentos de auditoria, assim como o momento apropriado de sua aplicação nos exames das demonstrações financeiras.

2.4.3. Normas relativas ao parecer

a) Descrições Gerais

Considerando que o auditor, ao expressar sua opinião assume responsabilidade inclusive de ordem pública, é essencial que o parecer atenda, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- Indicação da pessoa ou entidade à qual é dirigido o parecer;

- Indicação das demonstrações contábeis examinadas, respectivas datas e/ou período a que correspondem;
- Declaração de que o exame foi efetuado de acordo com as normas de auditoria geralmente aceitas e com a aplicação de todos os procedimentos de auditoria considerados necessários nas circunstâncias;
- Declaração de que, na opinião do auditor, as demonstrações contábeis examinadas representam (ou não) adequadamente a posição específica indicada;
- Declaração de que, na opinião do auditor, as demonstrações contábeis examinadas foram (ou não) elaboradas de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade, aplicados com uniformidade em relação ao exercício anterior;
- Data do parecer, correspondente ao dia da conclusão do trabalho na empresa;
- Assinatura do auditor, número de registro no CRC e de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF). Quando o auditor assinar como responsável por empresa de auditoria, os números de registro destas deverão também ser mencionados.

b) Uniformização do Parecer

O Instituto Brasileiro de Contadores recomenda um modelo padrão.

Qualquer omissão nas recomendações mínimas referentes ao conteúdo do parecer deve ser considerada como forma de ressalva.

O auditor deve expressar sua opinião de modo objetivo e preciso, a fim de consignar a grande responsabilidade em relação às demonstrações contábeis.

c) Parecer com Ressalva

Quando o auditor pretende emitir parecer com ressalva, o parágrafo da opinião deve ser modificado de maneira a deixar clara a natureza da ressalva.

Na redação da ressalva, é recomendado o uso das seguintes expressões: “Exceto quanto...” ou “ Sujeito a...” O uso da expressão “ Sujeito a...” é considerado adequado apenas nos casos em que existe incerteza quanto ao resultado final de assunto pendente de definição.

d) Parecer Adverso

Parecer adverso é o que exprime a opinião de que as demonstrações contábeis não representam, adequadamente, a posição patrimonial e financeira ou o resultado das operações, de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade.

e) Parecer com Negativa de Opinião

Quando o auditor não obtém comprovação suficiente para fundamentar sua opinião sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, deve declarar , no parecer, que está impossibilitado de expressar sua opinião sobre essas demonstrações.

f) Parecer Parcial

Na impossibilidade de manifestar-se sobre os conjuntos das demonstrações contábeis examinadas, nada impede que o auditor expresse sua opinião apenas sobre uma parte delas, desde que sobre essa parte tenha ele obtido as comprovações julgadas necessárias, deixando claramente evidenciada essa circunstância.

g) Demonstrações Comparativas

Quando demonstrações contábeis comparativas abrangem mais de um período, sem que todos tenham sido auditados, o auditor evidenciará, em seu parecer, esta circunstância.

h) Parecer sobre Demonstrações Contábeis de empresas não auditadas no período anterior.

Quando o auditor não pode observar a contagem física dos inventários no início do período ou satisfazer-se de sua adequação por procedimentos alternativos, deverá declarar essa circunstância em seu parecer quando tal fato for relevante.

i) Incerteza

Quando ocorrer incerteza em relação a fato relevante, cujo desfecho poderá afetar significativamente a posição patrimonial e financeira da entidade, bem como resultado de suas operações, deve o auditor adicionar um parágrafo de ênfase em seu parecer; após o parágrafo de opinião, fazendo referência à nota explicativa, que convém descrever de forma mais externa, a natureza e, quando possível, o efeito da incerteza.

j) Parecer quando Demonstrações Contábeis de Controladas e Coligadas são auditadas por outros auditores.

O auditor deve assegurar-se de que as demonstrações contábeis das controladas e coligadas, relevantes, utilizadas para fins de consolidação ou contabilização dos investimentos do valor do patrimônio líquido na controlada e/ou investidora, estão de acordo com as normas de auditoria.

l) Parecer sobre Demonstrações Contábeis Condensadas

O auditor pode expressar opinião sobre demonstrações contábeis apresentadas de forma condensada, desde que tenha emitido opinião sobre as demonstrações contábeis originais.

m) Fusão de Interesses

Quando são apresentadas demonstrações contábeis relativas a um único exercício, numa nota explicativa as demonstrações contábeis, deve ser adequadamente comentada a transação da fusão e os resultados líquidos das empresas incorporadas no exercício anterior devem ser demonstrados, separadamente, ou em forma combinada. Se essa informação for emitida, será necessário um comentário apropriado no parecer do auditor independente. Com qualquer desses tipos de exposições informativas, o auditor independente pode emitir a opinião normalmente adotada sobre uniformidade.

2.5. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS TIPOS DE TRABALHOS REALIZADOS PELO AUDITOR INDEPENDENTE.

Através dos tempos os auditores independentes emitiram diversos tipos de relatórios. Iniciando pelos Certificados de Auditoria, baseados na auditoria dentro do conceito de revisão contábil.

A partir de 1949 o Certificado passou a ser substituído pelo Parecer do Auditor.

As mudanças mais marcantes, entretanto, estão nos conceitos e tipos de trabalho efetuados pelos auditores independentes.

Iniciamos como uma evolução para a denominada Auditoria Operacional, inicialmente adotada pelos auditores internos, que davam ênfase maior ao exame das atividades operacionais e menos ao exame das demonstrações contábeis, esta uma área reservada cada vez mais, aos auditores externos.

Depois evoluímos para um conceito de Auditoria Administrativa, ampliando-se o conceito de exame das operações para verificar também as estruturas organizacionais, o uso dos recursos humanos.

Numa outra etapa, agregando novos conceitos, mas ainda olhando um cenário meramente interno da entidade, adota-se um conceito de Auditoria de Gestão, fixando-se cada vez mais a amplitude do trabalho do auditor externo em emitir um conceito sobre gestão, dentro dos conceitos de economicidade, eficácia e eficiência, e não apenas sobre o balanço e a apresentação de contas da entidade.

2.6. AUDITORIA INTEGRAL – UM NOVO CONCEITO

Este conceito visa ampliar o trabalho do auditor externo para não apenas examinar a gestão da entidade, sem desprezar as peças contábeis e a prestação de contas como base da gestão, representando as situações patrimoniais, econômicas

e financeiras da empresa, mas avaliar o entorno social e econômico no qual está inserido.

O termo Auditoria Integral ainda é um termo novo no Brasil. Mas percebe-se um crescente interesse na área acadêmica quanto à formação de profissionais nessa área.

A Auditoria Integral pode ser aplicada tanto no setor público como no privado.

La Auditoría Integral es la evaluación multidisciplinaria, independiente y con enfoque de sistemas, del grado y forma de cumplimiento de los objetivos de una institución, pública o privada, de la relación con su entorno, así como de sus operaciones, con el objeto de proponer alternativas para el logro adecuado de sus fines y/o el mejor aprovechamiento de sus recursos. Se lleva a cabo por profesionales o especialistas de diversas disciplinas relacionadas con el objeto de la auditoría.

<The international PGP Home Page. **Auditoria Integral**. [Em linha]. Disponível em: www.amdaid.org.mx/html/index2.html. Acesso em : 29/09/04>.

A Auditoria Integral é a avaliação multidisciplinar, independente e com enfoque de sistemas, do grau e forma de cumprimento dos objetivos de uma instituição, pública ou privada, da relação com seu meio, bem como de suas operações, com o objetivo de propor alternativas para o lucro adequado de seus fins e/ou o melhor aproveitamento de seus recursos. Leva-se a cabo por profissionais ou especialistas de diversas disciplinas relacionadas com o objeto da auditoria.

Para que se possa ir além do exame da gestão o Auditor Interno também deve estar inserido nessa nova visão de Auditoria Integral.

Segundo Cordeiro:

A auditoria interna deve estar voltada para o moderno conceito de "Auditoria Integral", onde cada vez mais deve-se conhecer profundamente o objeto principal da organização para a qual trabalha, sem perder a visão das concorrentes, atuando como um consultor de negócios. Dentro desta filosofia, o Auditor Interno deve desempenhar sua atividade com visão holística e proativa, se antecipando aos fatos, de modo que a sua opinião seja de fundamental importância nos rumos das organizações. A "Auditoria Integral", pressupõe um envolvimento total do Auditor com o objeto auditado, propiciando um aprofundamento nas metodologias internas de gestão, e não somente a preocupação do cumprimento adequado, por parte dos funcionários da empresa, das rotinas e procedimentos internos da organização".

<CORDEIRO, C.M.R, **Auditoria Interna: Qual a sua postura em um ambiente globalizado e competitivo?** [Em linha]. Disponível em: <http://agms.sites.uol.com.br/texto.1.htm>. Acesso em: 26/07/04>

2.6.1. Origem da auditoria integral

A origem da Auditoria Integral se encontra na Auditoria Governamental de países desenvolvidos como, Estados Unidos, Inglaterra, Gales e Canadá. No entanto, atualmente percebe-se uma crescente aplicação da Auditoria Integral no setor privado.

2.6.2. Auditoria integral como é conhecida em outros países

Na Inglaterra é conhecida como "VALUE FOR MONEY AUDIT". Nos Estados Unidos é conhecida como "PERFORMANCE AUDIT". No Canadá é conhecida como "COMPREHENSIVE AUDIT".

<The International PGP Home Page. **Auditoria Integral**. [Em linha]. Disponível em http://www.hacienda.gob.ni/sigfa/sin_frames/audi/vol2/indice.htm> Acesso em:29/09/04>.

2.6.3. Profissionais da auditoria integral

Em razão do amplo alcance da Auditoria Integral, faz-se necessário à participação de profissionais de diversos setores.

Como é evidente, o exercício da auditoria integral deverá apoiar-se não só em profissionais com orientação contábil e financeira. Será necessário que participem: Engenheiros, administradores, advogados, economistas, especialistas em sistemas computacionais, etc.

2.6.4. Técnicas e procedimentos da auditoria integral

Las técnicas y procedimientos que se utilizan en esta auditoría, no difieren substancialmente de las utilizadas en otros tipos de auditorías y explicadas en otras secciones de este Manual. Lo que si debe quedar claro es que particularmente, la Auditoría Integral necesita identificar y aplicar "criterios" de auditoría que no son tradicionales.

<The International PGP Home Page. **Manual de Auditoria Integral**. Disponível em www.hacienda.gob.ni/sigfa/sin_frames/audi/vol2/indice.htm. Acesso em 29/09/04>.

As técnicas e procedimentos que se utilizam nesta auditoria, não diferem substancialmente das utilizadas em outros tipos de auditoria e o que se deve ficar claro é que particularmente, a Auditoria Integral precisa identificar e aplicar “critérios” de auditoria que não são tradicionais. Os critérios são parâmetros de referência para comparar operações, processos completos e resultados que proporcionaram elementos, produtos e serviços

2.6.5. Metodologia da auditoria integral

É similar às demais auditorias.

A Auditoria Integral se desenvolve em 4 fases:

- Planejamento
- Execução
- Emissão Relatório
- Assimilação Resultados

Igualmente, cada uma das fases utiliza os procedimentos de tais auditorias, com a particularidade de que agora se enfocarão nas atividades e tarefas de auditoria, seja numa análise de desempenho, uma comprovação de funcionamento, uma prova substantiva ou uma análise de eficiência, eficácia e economia à relação existente entre os processos, operações ou planos e projetos examinados.

2.6.6. Princípios gerais de auditoria integral

Principios generales de auditoria integral

Independencia: Determina que en todas las tareas relacionadas con la actividad, los miembros del equipo de auditores, deberán estar libres de toda clase de impedimentos personales profesionales o económicos, que puedan limitar su autonomía, interferir su labor o su juicio profesional.

Objetividad: Establece que en todas las labores desarrolladas incluyen en forma primordial la obtención de evidencia, así como lo atinente a la formulación y emisión del juicio profesional por parte del auditor, se deberá observar una actitud imparcial sustentada en la realidad y en la conciencia profesional.

Permanencia: Determina que la labor debe ser tal la continuación que permita una supervisión constante sobre las operaciones en todas sus etapas desde su nacimiento

hasta su culminación, ejerciendo un control previo o exente, concomitante y posterior por ello incluye la inspección y contratación del proceso decipional generador de actividades.

Certificación: Este principio indica que por residir la responsabilidad exclusivamente en cabeza de contadores públicos, los informes y documentos suscritos por el auditor tienen la calidad de certeza es decir, tienen el sello de la fe pública, de la refrenda de los hechos y de la atestación. Se entiende como fe pública el asentamiento o aceptación de lo dicho por aquellos que tienen una investidura para atestar, cuyas manifestaciones son revestidas de verdad y certeza.

Integridad: Determina que las tareas deben cubrir en forma integral todas las operaciones, áreas, bienes, funciones y demás aspectos consustancialmente económico, incluido su entorno. Esta contempla, al ente económico como un todo compuesto por sus bienes, recursos, operaciones, resultados, etc.

Planeamiento: Se debe definir los objetivos de la Auditoría, el alcance y metodología dirigida a conseguir esos logros.

Supervisión: El personal debe ser adecuadamente supervisado para determinar si se están alcanzando los objetivos de la auditoría y obtener evidencia suficiente, competente y relevante, permitiendo una base razonable para las opiniones del auditor.

Oportunidad: Determina que la labor debe ser eficiente en términos de evitar el daño, por lo que la inspección y verificación /deben ser ulteriores al acaecimiento de hechos no concordantes con los parámetros preestablecidos o se encuentren desviados de los objetivos de la organización; que en caso de llevarse a cabo implicarían un costo en términos logísticos o de valor dinerario para la entidad.

Forma: Los informes deben ser presentados por escrito para comunicar los resultados de auditoría, y ser revisados en borrador por los funcionarios responsables de la dirección de la empresa.

Cumplimiento de las Normas de Profesión: Determina que las labores desarrolladas deben realizarse con respecto de las normas y postulados aplicables en cada caso a la práctica contable, en especial, aquellas relacionadas con loas normas de otras auditorías especiales aplicables en cada caso.

<Rodrigues Serpas J.E.R. **Auditoria Integral como alternativa para agregar valor aos serviços que presta o contador público.** [Em linha]. Disponível em: www.monografias.com/trabajos10/auin/auin.shtml. Acesso em: 20/09/04.>

Princípios gerais de auditoria integral

- **Independência:** Determina que em todas as tarefas relacionadas com a atividade, os membros da equipe de auditores, deverão estar livres de toda classe de impedimentos pessoais profissionais ou econômicos, que possam limitar sua autonomia, interferir seu trabalho ou juízo profissional.
- **Objetividade:** Estabelece que em todos os trabalhos desenvolvidos incluem em forma primordial a obtenção de evidência, bem como pertinente a formulação e emissão do juízo profissional por parte do auditor, se deverá observar uma atitude imparcial sustentada na realidade e na consciência profissional.
- **Permanência:** Determina que o trabalho de ser tal a continuação que permita uma supervisão constante sobre as operações em todas suas etapas desde

seu nascimento até sua culminação, exercendo um controle prévio ou excedente, concomitante e posterior por isso inclui a inspeção e contratação do processo I gerador de atividades.

- **Certificação:** Estes princípios indicam que por residir a responsabilidade exclusivamente em cabeça de contadores públicos, os relatórios e documentos assinados pelo auditor têm a qualidade de certeza isto é, têm o selo da fé pública, da referenda dos fatos e da atestação. Entende-se como fé pública o assentamento ou aceitação do dito por aqueles que têm um investimento para atestar, cujas manifestações são revestidas para valer a certeza.

- **Integridade:** Determina que as tarefas devem cobrir em forma integral todas as operações, áreas, bens, funções e restantes aspectos econômico, incluído seu meio. Esta contempla, ao ente econômico como um todo composto por seus bens, recursos, operações, resultados, etc.

- **Planejamento:** Deve-se definir os objetivos da Auditoria, o alcance e metodologia dirigida a conseguir esses lucros.

- **Supervisão:** O pessoal deve ser adequadamente supervisionado para determinar se estão atingindo os objetivos da auditoria e obter evidência suficiente, competente e relevante, permitindo uma base razoável para as opiniões do auditor.

- **Oportunidade:** Determina que o trabalho deve ser eficiente em termos de evitar o dano, pelo que a inspeção e verificação devem ser ulteriores ao acontecimentos dos fatos não concordantes com os parâmetros preestabelecidos ou se encontrem desviados dos objetivos da organização; que em caso de levar-se a cabo implicariam um custo em termos logísticos ou de valor monetário para a entidade.

- **Forma:** Os relatórios devem ser apresentados por escrito para comunicar os resultados de auditoria, e ser revisados em rascunho pelos servidores públicos responsáveis da direção da empresa.

- **Cumprimento das Normas da Profissão:** Determina que os trabalhos desenvolvidos devem realizar-se com respeito das normas e postulados aplicáveis em cada caso à prática contábil, em especial, aquelas relacionadas com novas normas de outras auditorias especiais aplicáveis em casa caso.

2.6.7. Normas gerais de auditoria integral

Devido à recente aplicação da Auditoria Integral no setor privado de países desenvolvidos como, Estados Unidos, Inglaterra, Gales e Canadá, não existem ainda normas autorizadas que a regulem. No entanto, como sua origem se encontra na Auditoria Governamental, podem se considerar aplicáveis ao menos em parte, as normas emitidas pelo GAO.

Existem também outros tipos de normas que são específicas a cada tipo de auditoria, que incluem normas para o trabalho de campo e para a apresentação de relatórios.

As normas para a execução do trabalho estabelecem que este deve ser adequadamente planejado para obter evidências relevantes, competentes e suficientes a fim de atingir os objetivos da auditoria, incluindo não só a natureza dos procedimentos do auditor, se não também sua extensão.

As normas para a apresentação do relatório fazem ênfase, que este deve ser preparado por escrito para comunicar os resultados de cada auditoria, reduzindo assim o risco de que sejam mal interpretados e facilitando o seguimento para determinar se adotaram as medidas corretivas apropriadas.

Normas Generales.

Capacidad Profesional: El personal designado deberá poseer la capacidad profesional necesaria para realizar las tareas que se requieren. Busca garantizar que los auditores mantengan su capacidad profesional y cumplan con los siguientes requisitos: Conocimiento de métodos y técnicas, de los organismos, programas y funciones, habilidad para comunicarse con claridad y eficacia y la pericia necesaria para desarrollar el trabajo encomendado.

Independencia: La organización de auditoría y cada uno de los auditores deben estar libres de impedimentos que comprometan su independencia y además, mantener una actitud y apariencia de ésta.

Debido Cuidado Profesional: Debe tenerse el debido cuidado profesional al ejecutar la auditoría y preparar los informes correspondientes.

Control de Calidad: Establece que las organizaciones de auditoría deben tener una propiedad o sistema interno de control de calidad y participar en un programa de revisión externa del mismo, para asegurar de que se cumple con las normas de auditoría y que se han establecido políticas y procedimientos de auditoría adecuados.

Normas para el Trabajo:

Planeamiento: Se debe definir los objetivos de la auditoría, el alcance y metodología dirigida a conseguir esos logros.

Supervisión: El personal debe ser adecuadamente supervisado para determinar si se están alcanzando los objetivos de auditoría y obtener evidencia suficiente, competente y relevante, permitiendo una base razonable para las opiniones del auditor.

Disposiciones Legales y Regulaciones: El auditor debe estar alerta a situaciones de posibles fraudes, abusos o actos ilegales, por lo que debe diseñar la auditoría de tal manera que proporcione una seguridad razonable sobre el cumplimiento de disposiciones legales.

Normas para la Presentación de Informes:

Forma: Los informes deben ser preparados por escrito para comunicar los resultados de auditoría, y ser revisados en borrador por los funcionarios responsables de la dirección de la empresa.

Oportunidad: Los informes deben ser preparados lo más pronto posible a fin de ser utilizados oportunamente.

Presentación del Informe: Los datos en forma exacta y razonable describirán los hallazgos de manera convincente, clara, sencilla, concisa y completa.

Contenido del Informe: Se deben incluir los objetivos de la auditoría, alcance y metodología para comprender su propósito.

<Rodrigues Serpas, J.E. **Auditoria Integral como alternativa para agregar valor aos serviços que presta o Contador público.** [Em linha] Disponível em: www.monografias.com/trabajos10/auin/auin.shtml Acesso em:20/09/04>.

NORMAS GERAIS.

Capacidade Profissional: O pessoal designado deverá possuir a capacidade profissional necessária para realizar as tarefas que se requerem. Procura garantir que os auditores mantenham sua capacidade profissional e cumpram com os seguintes requisitos: Conhecimento de métodos e técnicas, dos organismos, programas e funções, habilidade para comunicar-se com clareza e eficácia e a perícia necessária para desenvolver o trabalho encomendado.

Independência: A organização de auditoria e cada um dos auditores devem estar livres de impedimentos que comprometam sua independência e ademais, manter uma atitude e aparência desta.

Devido Cuidado Profissional: Deve ter-se o devido cuidado profissional ao executar a auditoria e preparar os relatórios correspondentes.

Controle de Qualidade: Estabelece que as organizações de auditoria devem ter uma propriedade ou sistema interno de controle de qualidade e participar num programa de revisão externa do mesmo, para assegurar de que se cumpre com as normas de auditoria e que se estabeleceram políticas e procedimentos de auditoria adequados.

NORMAS PARA O TRABALHO:

Planejamento: Deve-se definir os objetivos da auditoria, o alcance e metodologia dirigida a conseguir esse lucro.

Supervisão: O pessoal deve ser adequadamente supervisionado para determinar se estão atingindo os objetivos de auditoria e obter evidência suficiente, competente e relevante, permitindo uma base razoável para as opiniões do auditor.

Disposições Legais e Regulamentações: O auditor deve estar alerta a situações de possíveis fraudes, abusos ou atos ilegais, pelo que deve desenhar a auditoria de tal maneira que proporcione uma segurança razoável sobre o cumprimento de disposições legais.

NORMAS PARA APRESENTAÇÃO DE RELATÓRIOS

Forma: Os relatórios devem ser preparados por escrito para comunicar os resultados de auditoria, e ser revisados em rascunho pelos servidores públicos responsáveis da direção da empresa.

Oportunidade: Os relatórios devem ser preparados o mais cedo possível a fim de ser utilizado oportunamente.

Apresentação do Relatório: Os dados em forma exata e razoável descreverão os achados de maneira convincente, clara, singela, concisa e completa.

Conteúdo do Relatório: Devem-se incluir os objetivos da auditoria, alcance e metodologia para compreender seu propósito.

2.7. ÁREAS DE APLICAÇÃO DA AUDITORIA INTEGRAL.

A Auditoria Integral pode ser aplicada nos setores público ou privado.

2.7.1. Auditoria integral – setor público

O termo Auditoria Integral, é usado como a máxima expressão da Auditoria Governamental para avaliar a gestão dos servidores.

Actualmente, existe una sociedad más atenta y vigilante de los actos de gobierno que exige transparencia y honestidad en el manejo de los recursos, así como garantía y certeza de que las entidades públicas están cumpliendo con su función. Para el logro de estos propósitos, la práctica profesional de la auditoría integral constituye una herramienta insustituible, misma que ha demostrado su utilidad en otros países, entre los que destaca Canadá, en donde hace más de 17 años se viene aplicando en el sector público.
<The International PGP Home Page. **Auditoria Integral**. [Em linha]. Disponível em: www.amdaid.org.mx/html/index2.html. Acesso em: 29/09/04>.

Atualmente, a sociedade está mais atenciosa e vigilante aos atos do Governo que exige transparência e honestidade na utilização dos recursos, bem como a garantia e certeza de que as entidades públicas estão cumprindo com sua função. Para o êxito deste propósito a prática profissional da Auditoria Integral constitui uma ferramenta insubstituível, mesma que demonstrou sua utilidade em outros países, entre os que se destaca o Canadá, onde faz mais de 17 anos que se vem aplicando a Auditoria Integral no setor público.”

2.7.2. Objetivo da auditoria integral no setor público

Em países como o México, Canadá e Nicarágua onde a Auditoria Integral está sendo aplicada no setor público a mais tempo percebe-se que tem como objetivos:

Na Nicarágua a Auditoria Integral no setor publico tem como objetivo de determinar se a Administração Pública consegue valor a mudança do dinheiro.

A médio prazo o objetivo é gerar uma consciência dos Servidores Públicos, nos Auditores e Controladoria e nos cidadãos em geral, de que os recursos do Estado devem ser administrados com o mais alto grau de transparência.

Finalmente, no longo prazo, a Auditoria Integral, unirá a gestão pública com a sociedade, de tal forma que contribua para criar e manter uma cultura de controle

dos recursos públicos, apoiando constantemente e oportunamente os esforços para retornar aos contribuintes em forma de serviços de alta qualidade, os impostos e outras contribuições que tem que fazer para a subsistência do Estado.

2.7.3. Auditoria integral – setor privado

Diante das novas exigências dos usuários, em especial dos investidores institucionais a Auditoria Externa Independente vem sofrendo substanciais modificações.

A simples certificação que as demonstrações contábeis estão corretas pelos Auditores Independentes não atende a todas as finalidades investidores e dos usuários dos serviços de Auditoria.

Essa mudança de interesse por parte dos usuários da Auditoria Independente forçou os Auditores Independentes a adotarem novas práticas para a realização do seu trabalho.

A opinião do Auditor Independente não pode ser tão somente quanto a fidedignidades das demonstrações contábeis, mas também uma opinião sobre os negócios sociais. Dentro desse novo conceito de utilidade do trabalho dos Auditores Independentes percebe-se um crescimento na prática da Auditoria Integral de Negócios.

2.7.4. Objetivos da auditoria integral no setor privado

Dentro desse novo conceito de Auditoria Integral de Negócios o trabalho do Auditor Independente tem como objetivo examinar o desempenho da empresa, o cumprimento de planos de negócios, a avaliação dos riscos e oportunidades da

empresa dentro de seu entorno macroeconômico, a comparação com o desempenho de empresas concorrentes, a atualização tecnológica, a participação no mercado, a projeção de resultados futuros, o fluxo de caixa, a qualidade da marca, o passivo ambiental, o balanço social, o capital intelectual e outros fatores que determinam o sucesso ou insucesso de um negócio.

3. METODOLOGIA

O estudo sobre a relevância e eficiência da auditoria externa para os proprietários de Flat será executado numa administradora de hotéis e condomínios na região de Curitiba em 2005.

Trata-se de um estudo de caso onde será elaborado um questionário de avaliação para os investidores (proprietários de flat), apurando suas expectativas quanto à administração, seus rendimentos e a auditoria externa.

O presente questionário foi elaborado a partir de modelos apresentados em sala de aula.

Quanto aos níveis a pesquisa é do tipo exploratória. Segundo seus objetivos a pesquisa é do tipo, observar, solicitar opinião, mensurar. Os objetivos específicos serão abordados pela técnica pesquisa estudo de caso.

A revisão da literatura terá como base fontes bibliográficas publicadas em forma de livros, artigos, periódicos, revistas, jornais e fontes eletrônicas, disponíveis na Internet.

A organização deste trabalho está assim estruturado:

- a) Na seção 1 descreve-se a introdução da monografia;
- b) Na seção 2 descreve-se a revisão da literatura;
- c) Na seção 3 descreve-se a metodologia da pesquisa;
- d) Na seção 4 descreve-se o estudo de caso;
- e) Na seção 5 obtêm-se as conclusões;
- f) Na seção 6 têm-se as referências bibliográficas; e
- g) Na seção 7 têm-se os anexos.

4. ESTUDO DE CASO

Nosso estudo de caso se baseou na relevância e eficiência da auditoria externa para os proprietários de Flat ou investidores, realizada numa administradora de hotéis e condomínios na região de Curitiba.

Nossa intenção nesse estudo de caso primeiramente é mostrar as definições de Flat, seu funcionamento, investidores, formas de administrar, rendimentos e controle através de auditoria realizada na administradora.

Em seguida, através de questionários de avaliação apresentados aos proprietários avaliar a relevância e eficiência da auditoria externa.

4.1. DEFINIÇÕES DE FLAT E SEUS SERVIÇOS E VANTAGENS

Flat é um conceito já em uso no Brasil há pelo menos 15 anos. Corresponde a um empreendimento composto por uma universalidade de apartamentos em determinado edifício, que variam em níveis de conforto e área que conta com serviços de hotelaria.

4.1.1. Serviços oferecidos pelos Flats

Os serviços (incluso no condomínio) são divididos em dois tipos, os básicos e os opcionais.

Básicos:

- Segurança, recepção e portaria 24 horas;
- Garagem com controle e manobrista;

- Telefone local, despertador, recados;
- Manutenção emergencial e preventiva das áreas comuns;
- Administração;
- Lavagem/troca de roupa de cama e banho;
- Setor de Governança (cuida da limpeza das áreas comuns e arrumação/limpeza diária de 45 min. Em cada apartamento).

Opcionais:

- Fax;
- Lavanderia coletiva tipo self-service;
- Arrumação e faxinas extras;
- Lavagem/ tinturaria;
- Bar e restaurante.

4.1.2. Vantagens do flat em relação aos hotéis

As vantagens desses tipos de moradia e hospedagens são de atender segmentos de mercado de pessoas que necessitem de apoio de serviços em seu dia-a-dia e não querem se envolver com a rotina de uma casa.

As vantagens de um Flat com relação aos hotéis é que um Flat proporciona maior comodidade ao usuário, pois um apartamento dispõe de, no mínimo uma sala de estar, um quarto, banheiro e cozinha equipada. Além disso, as tarifas de diárias são menores, o hóspede tem a opção de preparar refeições leves no próprio apartamento, há flexibilidade de acomodação de maior número de pessoas no apartamento e

também induz o convívio social entre os hóspedes, quebrando a formalidade que é característica dos hotéis.

4.1.3. Mobiliário e equipamentos do flat

Para os proprietários que adquirirem a unidade com a finalidade de investimento e fizer a opção de colocar a sua unidade como integrante de um sistema de administração hoteleira chamado Pool deverão mobiliar, equipar e decorar a unidade de acordo com o padrão estabelecido pela Administradora. Todos os apartamentos integrantes do “Pool” devem ter o mesmo tipo de mobiliário, acessórios, roupa de cama, etc. A montagem inclui o mobiliário básico, como sofás, mesa de refeições, balcão e armários de cozinha americana, estantes, mesas de apoio, cama(s) e painel de cabeceira, armários, suporte para televisão, abajur, luminárias e tudo o mais que for necessário à decoração do apartamento. Os móveis devem ser práticos, resistentes, de fácil reposição e de bom gosto. Os equipamentos são: ar condicionado, TV, frigobar, microondas, exaustor, ramal telefônico e equipamento de som ambiente. Como acessórios: pratos, copos, talheres, panelas, roupas de cama e pequenos utensílios. A própria Administradora pode se encarregar de executar este serviço, cobrando do proprietário uma taxa.

4.1.4. Custo de montagem

O custo da montagem varia entre 12% a 16% do preço do apartamento. Se o proprietário vier a sair do “Pool”, ficará com seu apartamento totalmente mobiliado e equipado para uso.

4.2. QUEM VENDE O FLAT

Construtoras, aqui definidas como incorporadoras que constroem um edifício com a finalidade de utilização como flat. Assim vende suas unidades as pessoas físicas ou jurídicas interessadas em morar investir.

A incorporadora irá contratar a primeira administradora para administrar o flat, depois isso será feito pelos próprios proprietários.

4.3. INVESTIDORES DE FLAT

Esses apartamentos são adquiridos por pessoas físicas ou jurídicas que tem como objetivo de utilização a moradia própria ou o fim específico de investimento para rendas.

4.3.1. Usuários de Flat

Os usuários de Flats das unidades adquiridas para investimento são normalmente viajantes (turistas e executivos em viagens de negócios) é um público bastante diversificado que procura o serviço de um flat pela praticidade, conforto, segurança e preço que o mesmo possui.

Os usuários de flats das unidades adquiridas para moradia própria são normalmente proprietários (filhos, irmãos, parentes, etc...), inquilinos de melhor poder aquisitivo e empresas que necessitem muito de serviços de hotelaria em determinada localidade com custos reduzidos, seja para um determinado funcionário, seja para vários deles em momentos distintos.

4.3.2. Objetivo de Investir em Flat

O proprietário tem como objetivo adquirir uma unidade de flat para moradia própria ou com o fim específico para rendas.

4.3.3. Rentabilidade sobre o investimento

O percentual de rendimentos de um Flat hoje é de aproximadamente 1% mensalmente sobre o investimento. Mas este fator está diretamente ligado à demanda de hospedagem da região onde está o Flat e a eficiência da Administradora.

4.3.4. Rateio das receitas do “Pool” efetuado pela administradora para os investidores

A receita global proveniente da locação das unidades do “Pool” será rateada proporcionalmente com todos os integrantes do “Pool”, tendo sido ou não ocupada uma ou outra unidade especialmente, todos os integrantes do “Pool” fazem jus ao rateio, deduzindo evidentemente as despesas de operacionalização, impostos, taxas condominiais, taxa de administração, etc.

Esse sistema de rateio garante ao proprietário, aqui investidor, uma renda mínima, mesmo que a sua própria unidade não tenha sido ocupada no período. Há uma união entre todos os integrantes do “Pool” compartilhando o risco de desocupação ou de não ocupação de uma unidade.

4.4. ADMINISTRAÇÃO DO FLAT

Os proprietários de “Flats” para investimento geralmente fazem a opção de colocar a sua unidade como integrante de um sistema de administração hoteleira

chamado de “Pool”. Outros proprietários preferem administrar diretamente a locação de suas unidades, neste caso suas unidades são conhecidas como “Fora do Pool”.

O “Pool” de locação corresponde à associação de vários proprietários que em conjunto com uma empresa de administração hoteleira, disponibilizam seus apartamentos para locação como se fosse um apartamento de hotel.

Os proprietários de apartamentos que não utilizam suas unidades como moradia, podem optar por fazer parte do “Pool” através de um contrato de adesão com a Administradora do edifício, que colocará aquela unidade à disposição de clientes interessados em hospedagem. O contrato de adesão deve ter um prazo de vigência mínimo que varia entre 1 e 2 anos.

As unidades que estão “Fora do Pool”, geralmente são alugadas e se regem pelas Leis do Inquilinato. É um contrato de locação tradicional, porém por períodos mais restritos de tempo, devido à natureza do próprio empreendimento. Esse tipo de locação exige uma administração direta do proprietário ou uma administração contratada por uma imobiliária.

4.4.1. Administração legal do flat

Um Flat, como um prédio de apartamentos pertencentes a vários proprietários, é construído de acordo com a lei que rege as incorporações imobiliárias deve ter um condomínio instituído. Portanto, sua administração compete a um Síndico e a um Conselho Consultivo, eleito em Assembléia Geral, de acordo com as práticas legais. As pessoas que trabalham no Flat são funcionárias do condomínio, competindo à administração gerenciá-las cobrando uma taxa de serviço pelo seu trabalho. A

operacionalidade do “Pool” hoteleiro compete a uma empresa chamada de Operadora, que na prática, é a própria empresa Administradora. A diferença básica deste sistema embrionário de Administradora/operadora é que a figura da Administradora abrange todos os apartamentos do Flat, sem exceção; já a operadora, está ligada apenas aos participantes do “Pool”. A Administradora, juntamente com o Síndico, escolhe os “parceiros” do Flat, como os arrendatários de restaurantes e garagem, prestadores de serviços de lavanderia, etc., serviços estes que são administrados pelos próprios interessados. Basicamente, quem gerencia o Flat, dentro de um contrato de prestação de serviços e de acordo com a Convenção de Condomínio e a Administradora. Para garantir uma operacionalidade condizente, a incorporadora do empreendimento, através de cláusula específica da Convenção de Condomínio, já se reserva o direito de escolher o Síndico e a empresa Administradora, no período dos 4 (quatro) primeiros anos de funcionamento do edifício. Daí para frente, os Condôminos, em assembléia geral é que decidem.

4.4.2. Método de operação da administração

Para administrar o empreendimento são feitos dois tipos de contratos: O primeiro com o condomínio (todos os proprietários), denominado de “INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL” e o segundo, com os proprietários dos apartamentos participantes do “Pool” de locação, denominado de “CONTRATO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO – SCP”. Onde cada proprietário individualmente fará um contrato de SCP com a Administradora. Ficando

assim o proprietário denominado “PARTICIPANTE” e a administradora fica denominada “SOCIA OSTENSIVA”.

4.4.3. Responsabilidade da administradora

A administradora do “Pool” fica responsável pelos ocupantes, pelo recebimento das diárias e extras do hóspede, assim como pela manutenção e conservação dos apartamentos.

Essa empresa administra não só as ocupações das unidades que integram o “Pool”, como também administram todo o edifício.

A Administradora funciona como uma locadora, fazendo a oferta do imóvel no mercado, realizando todas as cobranças, a fiscalização, o cuidado com o imóvel e suas obrigações fiscais, jurídicas e contábeis. Ela também atende o locatário durante a sua estadia.

Com o objetivo de reduzir custos, as despesas com vendas, marketing, feiras, eventos, publicidade, promoção de vendas e centrais de reservas, serão rateadas proporcionalmente por todos os empreendimentos administrados pela “Administradora”.

4.4.4. Obrigações da administradora na administração do condomínio

- 1) Proceder à administração geral do “CONDOMÍNIO”, fazendo cumprir a Convenção e o Regulamento Interno, bem como, as deliberações tomadas nas assembléias;

- 2) Planejar, fiscalizar e administrar a admissão de funcionários, entre eles o Gerente do Edifício, e empregados para a coletividade condominial, inclusive os necessários à prestação dos serviços dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, a serem pagos pelo Condomínio, e definindo-lhes as funções para efeito de Legislação Trabalhista e da Previdência Social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento aprovado e em consonância, com o Condomínio e Conselho Consultivo;
- 3) Pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo prédio, tais como: telefone, luz, água, esgoto, etc. e reembolsar as despesas, cuja administração cabe ao Condomínio Geral do Edifício conforme definido pelo Condomínio e Conselho Consultivo;
- 4) Rubricar e manter em seu poder como depositário, o livro de presença e de Atas das Assembléias Gerais, fornecendo cópias aos condôminos, no prazo máximo de 10(dez) dias;
- 5) Impor diretamente aos condôminos a fiel observância da Convenção e do Regulamento Interno do "EMPREENDIMENTO", de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quanto da utilização das partes comuns e das unidades autônomas;
- 6) Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os funcionários da coletividade condominial, submetendo à disciplina adequada de acordo com os representantes do condomínio;

- 7) Elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao “CONDOMÍNIO” para que este o aprove, submeta ao Conselho Consultivo e à Assembléia Geral;
- 8) Prestar orientação e assessoria jurídica às ações contenciosas na área trabalhista, acompanhadas por advogado de confiança da Administradora, às expensas do Condomínio. A Administradora não é solidária com passivos trabalhistas ou ações anteriores e ou durante a sua gestão. No caso de ações não trabalhistas, será constituído de comum acordo entre a Administradora e o Condomínio um advogado especializado, às expensas do Condomínio.
- 9) Administrar os serviços da coletividade condominial, prestando contas ao “CONDOMÍNIO” e anualmente em Assembléia Ordinária ou quando solicitado extraordinariamente;
- 10) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, em conjunto com o “CONDOMÍNIO”;
- 11) Fazer em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade condominial, lançando todas as operações relativas à administração do “EMPREENDIMENTO”, apresentando balancetes mensais ao “CONDOMÍNIO” e ao conselho até dia 20 de cada mês vencido;
- 12) Toda a documentação contábil e a folha de pagamento serão emitidas pela “Administradora” às expensas do Empreendimento.
- 13) Remeter a cada Condômino trimestralmente o demonstrativo das contas do “Condomínio”;

- 14) Manter em seu poder como depositário, mas nas dependências do “Empreendimento”, o arquivo do “Condomínio” e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo;
- 15) Propor ao “Condomínio” a aplicação de penalidade aos residentes faltosos, bem como, a instituição de outras além das previstas na Convenção;
- 16) Fiscalizar permanentemente a qualidade dos Serviços, Produtos e Preços.
- 17) Manter livros de reclamações do “Condomínio”, assim como dos serviços prestados por terceiros, em local de fácil acesso, com respectiva indicação, ficando obrigada a assinar sob cada reclamação, através do seu representante, dando ciência e tomando as devidas providências;
- 18) Apresentar qualquer documento relativo ao “Condomínio” no que tange ao recolhimento de impostos, encargos e ou benefícios, extratos bancários, ou documentos contábeis de qualquer natureza;
- 19) Submeter à prévia apreciação do “Condomínio” todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênios que venham a ser necessário;
- 20) Enviar cartas de convocação das assembléias gerais, nelas comparecer, elaborar as atas destas providenciando os respectivos registros e enviando cópia aos condôminos correndo as despesas por conta do “Condomínio”;
- 21) Prestar assistência jurídica a “Contratante” em tudo que diga respeito à administração ordinária do “Condomínio”, correndo as despesas por conta deste;

- 22) Entregar todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao “Condomínio”, ao término da sua administração.

4.4.5 Obrigações da administradora na administração do “Pool”

Promover, manter e administrar todos os serviços necessários às operações que constituem o objeto da Sociedade, seguindo os melhores padrões de qualidade;

- 1) Manter escrituração contábil e fiscal específica em livros próprios, seguindo as normas de escrituração comercial e os princípios gerais da contabilidade geralmente aceitos, e elaborar em 31 de dezembro de cada ano, balanço patrimonial e demonstrativo de resultados, que serão apresentados aos “Participantes”.
- 2) Elaborar e definir a tabela de preços das locações dos apartamentos a preços de mercado e as diretrizes a serem adotadas para a comercialização;
- 3) Elaborar e fornecer ao “Participante”, até o dia 20 de cada mês o demonstrativo financeiro das operações do mês anterior;
- 4) Conservar o apartamento que a “SCP” receberá do “Participante” em locação, cuidando para que o mesmo e seus pertences sejam mantidos em bom estado de funcionamento o, conservação, limpeza, responsabilizando-se pela devolução do mesmo ao término do Contrato, nas mesmas condições em que o receber, considerando-se o desgaste normal pelo uso, sem a necessidade de vir a ser interpelada ou notificada para tal efeito;
- 5) Todas as obrigações perante terceiros que forem necessárias para a consecução das operações, objeto da sociedade, serão assumidas pela

“Sócia Ostensiva”, que não terá poderes para constituir obrigações em nome do “Participante”;

- 6) Mandar realizar quando solicitado pelos representantes designados “Auditoria Externa e Independente” para verificar a escrituração contábil e fiscal.

4.4.6. Operacionalização do Condomínio (taxas condominiais)

Mensalmente, como em qualquer condomínio tradicional, são lançadas as taxas condominiais para que os proprietários paguem as despesas do edifício.

RECEITAS DO CONDOMÍNIO-

Normalmente a convenção de condomínio determinar que as receitas com aluguel de restaurante e aluguel de garagem (quando terceirizados) serão receitas do condomínio. A convenção também determina que uma porcentagem das diárias e frigobar serão receitas do condomínio.

DESPESAS DO CONDOMÍNIO-

Todas as despesas comuns serão contraídas pelo condomínio.

Em todo Flat, a convenção de condomínio determina que os serviços são de dois tipos, a saber: os obrigatórios e os facultativos.

Os obrigatórios são aqueles inerentes à própria operação do Flat, como portaria, vigilância, arrumação dos apartamentos, administração geral, etc. Portanto quer o proprietário use ou não estes serviços, terá por obrigação arcar com o rateio dos mesmos. Já os facultativos, que são geralmente serviços prestados por terceiros

arrendatários, como serviços de café da manhã, lavagem de roupa, ligações telefônicas, etc., o morador só pagará aquilo que realmente utilizar.

TAXA CONDOMINIAL-

Das receitas arrecadadas serão deduzidas todas as despesas e o saldo negativo será a taxa condominial que será rateada por todos os proprietários das unidades.

Para os proprietários que estiverem no “Pool” esse valor será deduzido da receita global do “Pool”.

Para os proprietários “Fora do Pool”, será emitido pela empresa de Administração Hoteleira um boleto bancário para o proprietário.

4.4.7. Remuneração da administradora pela administração

Pela Administração do condomínio do “empreendimento” e utilização da Bandeira (marca da administradora) será cobrado uma Taxa de Administração Condominial fixada em contrato.

Pela Administração do “Pool” a “sócia ostensiva” receberá uma Taxa de Administração do “Pool” num percentual estipulado no contrato de “SCP” sobre o montante do lucro líquido apurado no “Pool”.

4.4.8. Prestação de Contas da Administradora aos investidores.

A administradora deverá fornecer ao investidor, até o dia 20 de cada mês o demonstrativo financeiro das operações do mês anterior com os seus respectivos resultados. Se positivo a administradora enviará uma carta a cada investidor com a

composição dos rendimentos que cabe ao investidor naquele mês. Os rendimentos serão depositados na conta do investidor.

4.5. AUDITORIA REALIZADA ATUALMENTE NOS FLATS

O Conselho e o Condomínio, representado pelo síndico (proprietário) contratarão uma empresa de Auditoria Independente para auditar a (gestão da Administradora) trimestralmente ou anualmente.

4.5.1. Objetivos da auditoria

Revisões das Demonstrações Contábeis e Financeiras do “Pool” e do Condomínio.

4.5.2. Metodologia da auditoria aplicada nos flats

- Levantamento e conhecimento das atividades operacionais;
- Revisão dos procedimentos, controles administrativos e base documental;
- Análise dos registros apropriados, transações consignadas e saldos contábeis conforme relatórios disponibilizados nas respectivas datas bases;
- Exames quanto aos aspectos formais das demonstrações financeiras.

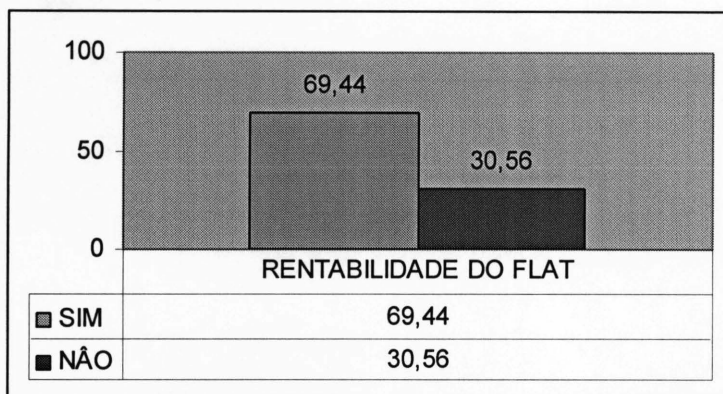
4.6. ANÁLISES DAS DISCUSSÕES DOS RESULTADOS

A seguir apresentaremos os resultados das entrevistas feitas através de questionários para os investidores na área de Gestão de Negócios.

4.6.1. Rentabilidade sobre o investimento

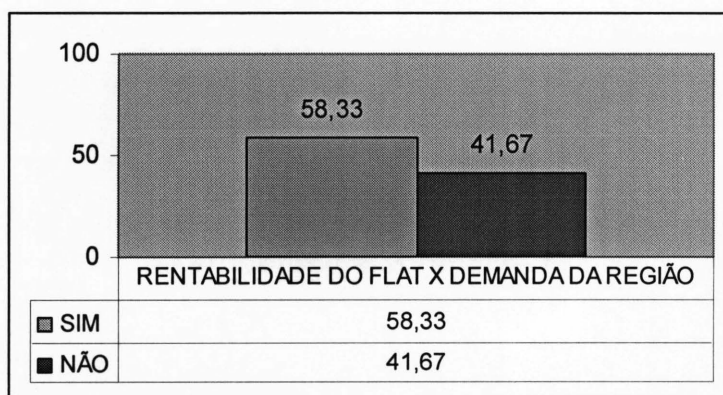
100% dos investidores entrevistados responderam SIM, com relação a rentabilidade do flat corresponder ao percentual anunciado.

4.6.2. Rentabilidade do flat



69,44 dos investidores entrevistados responderam SIM E 30,56% responderam NÃO, em relação a rentabilidade do flat depender da administradora.

4.6.3. Rentabilidade do flat x demanda da região



58,33% dos investidores entrevistados responderam SIM e 41,67% responderam NÃO, em relação a rentabilidade do flat depender da demanda da região.

4.6.4. Prestação de contas aos investidores

100% dos investidores entrevistados responderam SIM, sobre a administradora cumprir os prazos quanto a prestação de contas aos investidores.

4.6.5. Repasses dos rendimentos aos investidores

100% dos investidores entrevistados responderam SIM, sobre a administradora cumprir os prazos quanto aos repasses dos rendimentos aos investidores.

4.6.6. Restrições na realização da auditoria

100% dos investidores entrevistados responderam NÃO, sobre a administradora impor restrições quanto a realização de auditoria externa.

4.7. ANÁLISES DAS DISCUSSÕES - CONTROLE E AVALIAÇÃO

A seguir apresentaremos os resultados das entrevistas feitas através de questionários para os investidores na área de Controle e Avaliação.

4.7.1. Relatórios apresentados

100% dos investidores entrevistados responderam SIM, sobre os relatórios apresentados serem confiáveis.

4.7.2. Prestação de contas

100% dos investidores entrevistados responderam SIM, sobre os relatórios de prestação de contas apresentar as receitas e despesas detalhadamente.

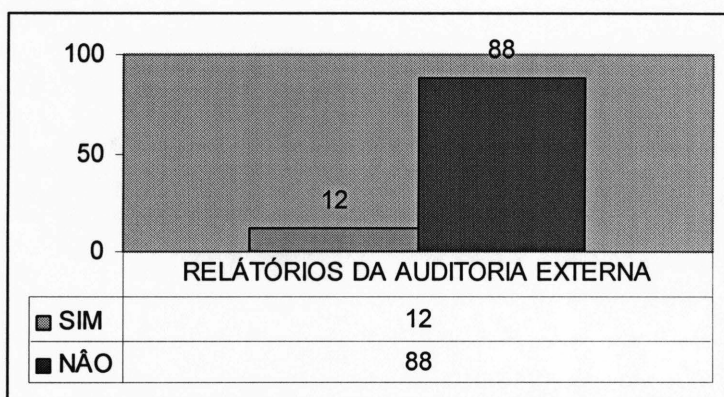
4.8. ANÁLISES DAS DISCUSSÕES – AUDITORIA

A seguir apresentaremos os resultados das entrevistas feitas através de questionários para os investidores na área de Auditoria.

4.8.1. Relevância da auditoria externa

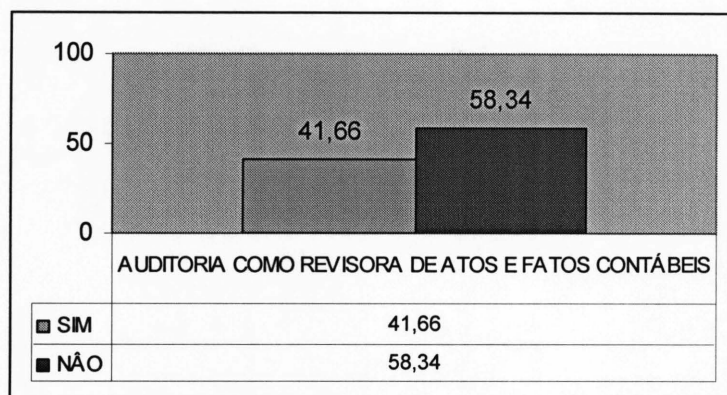
100% dos investidores entrevistados responderam SIM, sobre a auditoria externa ser relevante.

4.8.2. Relatórios da auditoria externa



12% dos investidores entrevistados responderam SIM e 88% responderam NÃO, sobre os pareceres e relatórios da auditoria corresponder a todas as expectativas dos investidores.

4.8.3. Auditoria como revisora de atos e fatos contábeis.

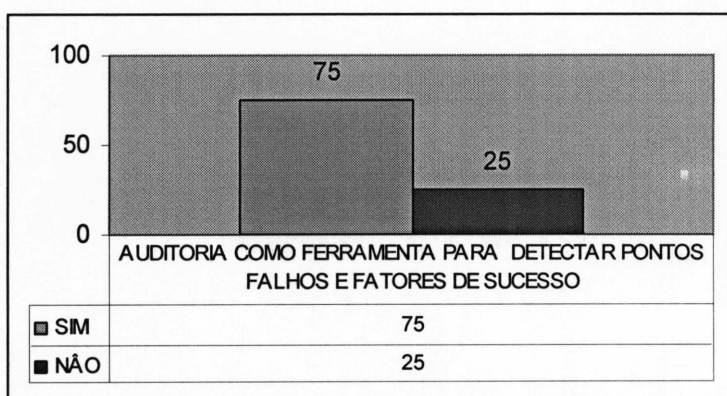


41,66% dos investidores entrevistados responderam SIM e 58,34% responderam NÃO, sobre a auditoria externa como revisora de atos e fatos contábeis ser uma ferramenta eficiente para deixar os investidores seguros quanto a gestão da administradora.

4.8.4. Auditoria como ferramenta para detectar erros e fraudes

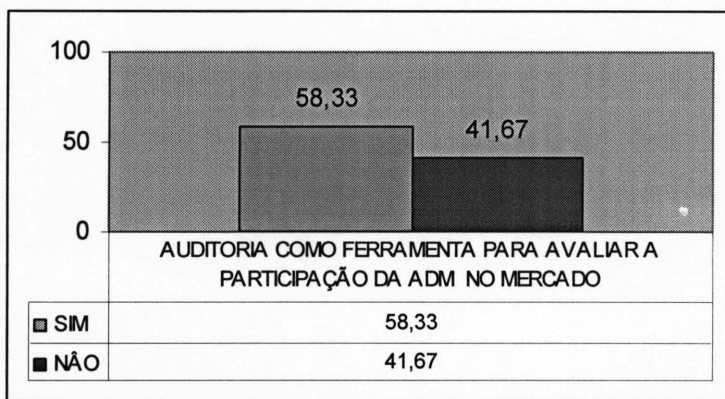
100% dos investidores entrevistados responderam SIM, sobre os investidores esperar que a auditoria externa seja ferramenta para detectar erros e fraudes.

4.8.5. Auditoria como ferramenta para detectar pontos falhos e fatores de sucesso



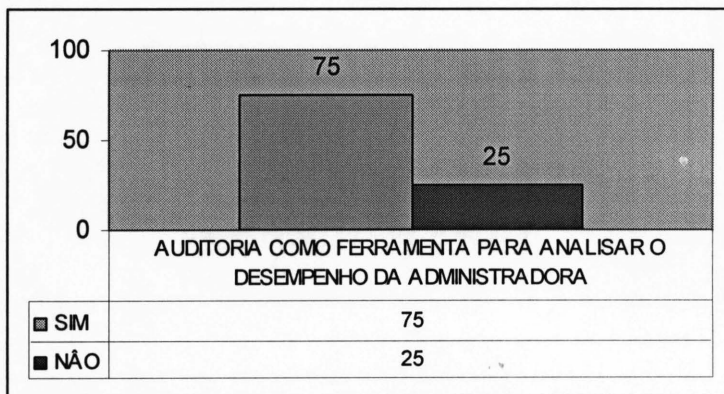
75% dos investidores entrevistados responderam SIM e 25% responderam NÃO, sobre os investidores esperar que a auditoria externa seja ferramenta para detectar pontos falhos e fatores de sucesso da administração.

4.8.6. Auditoria como ferramenta para avaliar a participação da adm. no mercado.



58,33% dos investidores entrevistados responderam SIM e 41,67% responderam NÃO, sobre os investidores esperar que a auditoria externa seja ferramenta para avaliar a participação da empresa no mercado.

4.8.7. Auditoria como ferramenta para analisar o desempenho da administradora.



75% dos investidores entrevistados responderam SIM e 25% responderam NÃO, sobre a auditoria externa seja ferramenta para analisar o desempenho da administradora.

4.8.8. Prática da auditoria integral de negócios

100% dos investidores entrevistados responderam NÃO, sobre o investidor ter conhecimento sobre a prática de auditoria externa.

4.9. ANÁLISE DAS DISCUSSÕES – QUESTIONÁRIO PARA ADMINISTRADORA

A seguir apresentaremos os resultados das entrevistas feitas através de questionários para a administradora.

4.9.1. Cumprimento do contrato pela administradora

A administradora respondeu que SIM, os investidores na sua maioria demonstra preocupação quanto ao cumprimento do contrato pela administradora.

4.9.2. Preocupação quanto o zelo pelo patrimônio

A administradora respondeu que SIM, os investidores na sua maioria demonstram preocupação quanto ao zelo pelo patrimônio.

4.9.3. Retorno sobre o investimento

A administradora respondeu que SIM, os investidores na sua maioria demonstram preocupação quanto ao retorno sobre o investimento.

4.9.4. Expansão dos negócios

A administradora respondeu que SIM, os investidores demonstram preocupação quanto à expansão dos negócios.

SÍNTESE

Os investidores demonstram preocupação quanto ao cumprimento do contrato, zelo pelo patrimônio, retorno sobre o investimento, expansão dos negócios.

Acreditam que a rentabilidade depende da eficiência da administradora, mas também da demanda da região.

A administradora cumpre os prazos e não impõe restrições quanto a realização da auditoria.

Os investidores acham a auditoria relevante, mas a auditoria apenas como ferramenta para revisar atos e fatos contábeis não atendem a todas as expectativas dos investidores, não se sentem totalmente seguros com esse tipo de auditoria.

Os investidores não têm conhecimento da prática da auditoria integral, mas esperam que a auditoria seja ferramenta para: detectar erros e fraudes, detectar pontos falhos, avaliar a participação no mercado, analisar o desempenho da administradora.

5. CONCLUSÕES

Os objetivos específicos propostos na introdução da monografia foram atingidos conforme descreveremos a seguir.

Os conceitos e objetivos de Flat e Pool, procedimentos administrativos de um flat, suas taxas e formas de rendimentos para os proprietários foi descrito na seção 4.

A metodologia da auditoria externa utilizada e os procedimentos e providências específicas adequadas ao flat e sua eficiência foi descrito na seção. 4.5.2.

A elaboração de questionários de avaliação para investidores, apurando suas expectativas quanto à administradora, seus rendimentos e a auditoria externa foi apresentado na seção 7, Anexo I.

O objetivo geral proposto na introdução da monografia que foi de descrever a relevância e eficiência da auditoria externa para os proprietários de flat, vista não somente como revisora de atos e fatos contábeis, mas também como ferramenta de fiscalização de possíveis erros intencionais ou fraudes. E também como ferramenta para emitir uma opinião mais ampla sobre negócios sociais. Validando através de um questionário personalizado para esta pesquisa foi atingido na seção 4.6. Análises das discussões, onde se pôde medir percentualmente as respostas dos questionários descritos na seção 7. Anexo I.

Portanto, primeiramente conclui-se que os investidores demonstraram preocupação junto à administradora quanto ao cumprimento do contrato e o zelo pelo patrimônio.

Segundo, conclui-se que os investidores acreditam que a expansão dos negócios e conseqüentemente a rentabilidade depende também da eficiência da administradora.

Terceiro, conclui-se que os investidores não têm conhecimento sobre a Auditoria Integral de Negócios. Aham a auditoria contábil relevante. Mas a auditoria apenas como revisora de atos e fatos contábeis não deixa os investidores totalmente seguros. Pois esperam que a auditoria seja ferramenta para detectar erros e fraudes, pontos falhos e fatores de sucesso, não somente na contabilidade, mas na administração do flat em geral. Assim como avaliar a participação no mercado e analisar o desempenho da administradora.

Conclui-se portanto que, para que a auditoria externa possa atender as exigências e expectativas dos investidores, deve ser adotada a prática da Auditoria Integral de Negócios. Onde a opinião do Auditor Independente não deve ser tão somente da fidedignidade das demonstrações contábeis, mas também uma opinião sobre os negócios sociais.

Dentro desse novo conceito a Auditoria Integral de Negócios consiste em examinar o desempenho da empresa, o cumprimento de planos de negócios, a avaliação dos riscos e oportunidades, a comparação com empresas concorrentes, à atualização tecnológica, a participação no mercado, a qualidade da gestão da administradora e a continuidade dos negócios entre outros.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ATTIE, W. **Auditoria: conceitos e aplicações**. 3 ED. São Paulo: Atlas, 1998.

BRANDT, V.A. Ética e responsabilidade social. **Revista do Conselho Regional de Contabilidade do Paraná**. Curitiba, n.133, p.22-23, maio 2002.

CORDEIRO, C.M.R, **Auditoria Interna: Qual a sua postura em um ambiente globalizado e competitivo?**[Em linha]. Disponível em: <http://agms.sites.uol.com.br/texto.1.htm> . Acesso em 26/07/04.

CREPALDI, S.A. **Auditoria Contábil: teoria e prática**. São Paulo: Atlas, 2000.447p.

FONSECA, J.I.**Auditoria Externa Independente – Legislação e Normas Complementares**. São Paulo: Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, 1979.

GIL, A. C. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. São Paulo: Atlas, 1996.

GIL, A.L. **Auditoria de Negócios**. São Paulo: Atlas, 2000.240p.

GIL, A. L.. **Contingência em Negócios**. São Paulo: Saraiva, 2004.356p.

IMONIANA, J. O. **Auditoria Abordagem Contemporânea**. São Paulo: Associação de Ensino De Itapetininga, 2001. 355p.

LANZARINI, E. J. **Ética nas Organizações**. Apostila do curso de Especialização em Auditoria Integral. Programa de Pós Graduação em Contabilidade, Universidade Federal do Paraná.

MOREIRA, J.M. **A Ética empresarial no Brasil**. São Paulo: Pioneira, 1999.

PEREZ JUNIOR, J. H. **Auditoria de Demonstrações Contábeis: normas e procedimentos**. 2 ed. São Paulo: Atlas, 1998.191p.

RODRIGUES SERPAS, J.E. **Auditoria Integral como alternativa para agregar valor aos serviços que presta o Contador Público**. [Em linha] Disponível em: www.monografias.com/trabajos10/auin/auin.shtml Acesso em 20/09/04.

SILVA, E.L. **Apostila sobre Metodologia de Pesquisa e Elaboração de Dissertação**. Disponível: <http://produtonica.pucpr.br/publico/ppgesp/index> Acesso em 20/09/04.

YIN, ROBERT, K. **Estudo de caso: planejamento e métodos**. Porto Alegre: Bookman, 2001. 205 p.

The International PGP Home Page. **Auditoria Integral de Sistemas de Informação**. [Em linha} Disponível em: <http://www.auditoria.com.mx/Servicios/Auditoria> Acesso em 20/09/04.

The International PGP Home Page. **Auditoria Integral**. [Em linha]. Disponível em <http://www.hacienda.gob.ni/sigfa/sin_frames/audi/vol2/indice.htm> Acesso em:29/09/04.

The International PGP Home Page. **Auditoria Integral**. [Em linha]. Disponível em: <<http://www.amdaid.org.mx/html/index2.html>> Acesso em 29/09/04

The International PGP Home Page. **Seminário de Investigação em Auditoria Integral e Revisão Fiscal**. [Em linha] Disponível em: <<http://www.ucauca.edu.co/~gcuellar/justificaseminar.htm>> Acesso em: 30/09/04.

7. ANEXOS

I- PARA A ADMINISTRADORA

PERGUNTAS	SIM	NÃO
Os investidores demonstram preocupação quanto ao cumprimento do contrato pela a administradora?		
Os investidores demonstram preocupação junto a administradora quanto ao zelo pelo patrimônio?		
Os investidores demonstram preocupação quanto ao retorno sobre o investimento?		
Os investidores demonstram preocupação quanto a expansão dos negócios?		

Resposta do Questionário para a Administração:

ADMINIS	PERGUNTA 1		PERGUNTA 2		PERGUNTA 3		PERGUNTA 4	
TRACÇÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO
1	X		X		X		X	

II - PARA O INVESTIDOR

PERGUNTAS	SIM	NÃO
A rentabilidade sobre o investimento tem correspondido ao percentual anunciado pelas incorporadoras?		
O investidor acredita que a rentabilidade do flat depende da eficiência da administradora?		
O investidor acredita que a rentabilidade do flat depende da demanda da região?		
A administradora cumpre os prazos estabelecidos em contrato quanto a prestação de de contas aos investidores?		
A administradora cumpre os prazos estabelecidos em contrato quanto aos repasses dos rendimentos aos investidores?		
Quando os representantes designados pelos investidores solicitam auditoria externa a administradora impõe algum tipo de restrição?		
Os relatórios apresentados na reunião de prestação de contas são confiáveis?		
Os relatórios apresentados na prestação de contas demonstram detalhadamente as receitas e despesas do flat?		
Os investidores acham relevante o trabalho da auditoria externa?		
Os pareceres e relatórios da auditoria externa visando a certificação das demonstrações contábeis atendem a todas as expectativas dos investidores?		
A auditoria externa somente como revisora de atos e fatos contábeis é uma ferramenta eficiente para deixar os investidores seguros quanto a gestão da administradora?		
Os investidores esperam que a auditoria externa seja ferramenta para detectar erros e fraudes?		
Os investidores esperam que a auditoria externa seja ferramenta para detectar pontos falhos e fatores de sucesso da administradora?		
Os investidores esperam que a auditoria externa seja ferramenta para avaliar a participação da administradora no mercado?		
Os investidores esperam que a auditoria seja ferramenta para analisar o desempenho da administradora?		
Dentro do novo conceito de utilidade do trabalho dos auditores independentes tem sido adotada a prática da auditoria integral de negócios. O investidor tem conhecimento dessa nova prática?		

Resposta do Questionário para os Investidores

INVESTIDOR	PERGUNTA 1		PERGUNTA 2		PERGUNTA 3		PERGUNTA 4		PERGUNTA 5		PERGUNTA 6		PERGUNTA 7		PERGUNTA 8	
	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO
1	X		X		X		X		X			X	X		X	
2	X		X		X		X		X			X	X		X	
3	X			X			X		X			X	X		X	
4	X		X		X		X		X			X	X		X	
5	X		X		X		X		X			X	X		X	
6	X		X			X	X		X			X	X		X	
7	X		X		X		X		X			X	X		X	
8	X			X		X	X		X			X	X		X	
9	X			X		X	X		X			X	X		X	
10	X		X		X		X		X			X	X		X	
11	X			X		X	X		X			X	X		X	
12	X		X		X		X		X			X	X		X	
13	X		X		X		X		X			X	X		X	
14	X			X		X	X		X			X	X		X	
15	X		X			X	X		X			X	X		X	
16	X		X		X		X		X			X	X		X	
17	X		X		X		X		X			X	X		X	
18	X			X		X	X		X			X	X		X	
19	X		X		X		X		X			X	X		X	
20	X			X		X	X		X			X	X		X	
21	X		X		X		X		X			X	X		X	
22	X		X		X		X		X			X	X		X	
23	X		X		X		X		X			X	X		X	
24	X		X		X		X		X			X	X		X	
25	X			X		X	X		X			X	X		X	
26	X		X		X		X		X			X	X		X	
27	X		X		X		X		X			X	X		X	
28	X			X		X	X		X			X	X		X	
29	X		X			X	X		X			X	X		X	
30	X		X		X		X		X			X	X		X	
31	X			X		X	X		X			X	X		X	
32	X		X			X	X		X			X	X		X	
33	X		X		X		X		X			X	X		X	
34	X			X		X	X		X			X	X		X	
35	X		X		X		X		X			X	X		X	
36	X		X		X		X		X			X	X		X	

Resposta do Questionário para os Investidores

64

INVESTIDOR	PERGUNTA 9		PERGUNTA 10		PERGUNTA 11		PERGUNTA 12		PERGUNTA 13		PERGUNTA 14		PERGUNTA 15		PERGUNTA 16	
	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO	SIM	NÃO
1	X		X		X		X		X		X		X			X
2	X			X	X		X		X		X		X			X
3	X			X	X		X			X		X		X		X
4	X			X	X		X			X		X		X		X
5	X			X		X		X				X	X			X
6	X			X	X		X		X		X		X			X
7	X			X	X		X			X		X		X		X
8	X			X	X		X			X		X		X		X
9	X			X		X	X		X		X		X			X
10	X			X		X	X		X		X		X			X
11	X			X		X	X		X			X	X			X
12	X			X		X	X		X		X		X			X
13	X			X		X	X		X		X		X			X
14	X			X	X		X		X		X		X			X
15	X			X		X	X		X		X		X			X
16	X			X		X	X		X		X		X			X
17	X		X		X		X			X		X		X		X
18	X			X		X	X		X		X		X			X
19	X			X		X	X		X		X		X			X
20	X		X		X		X			X		X		X		X
21	X			X		X	X		X			X	X			X
22	X			X		X	X		X		X		X			X
23	X			X		X	X		X		X		X			X
24	X			X		X	X		X		X		X			X
25	X			X		X	X		X		X		X			X
26	X		X		X		X			X		X		X		X
27	X		X		X		X		X		X		X			X
28	X			X		X	X		X		X		X			X
29	X			X		X	X		X			X	X			X
30	X			X		X	X		X		X		X			X
31	X			X		X	X		X			X	X			X
32	X			X	X		X			X		X		X		X
33	X			X		X	X		X		X		X			X
34	X			X	X		X			X		X		X		X
35	X			X		X	X		X		X		X			X
36	X			X	X		X		X			X	X			X